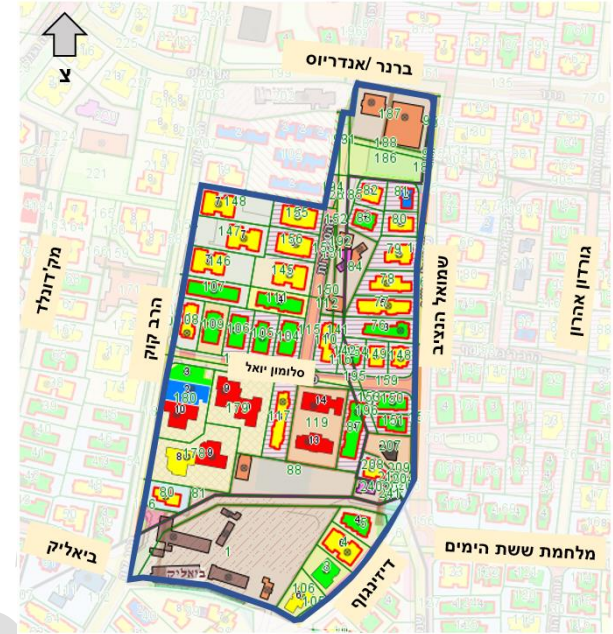
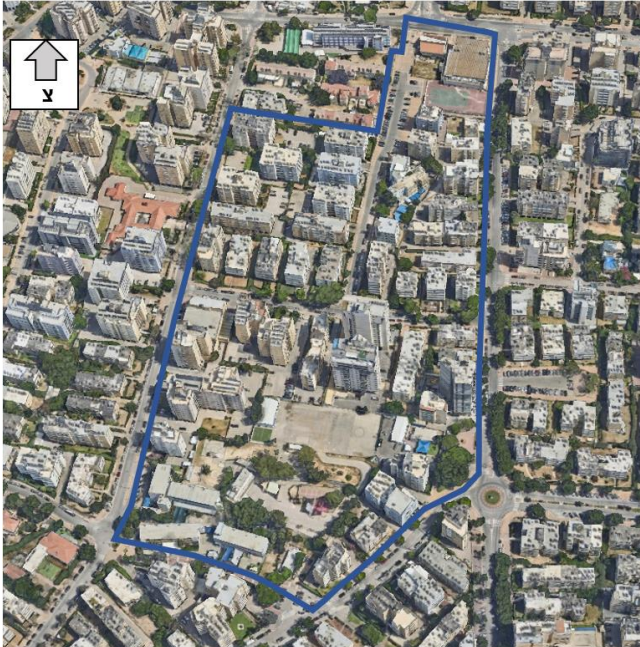


אזור מרכז העיר צפון - מערב

כרטיס מתחם מספר: 15

תיאור מתחם:

מקום: בין הרחובות הרב קוק, ביאליק, שמואל הנציב, ברנר



גבול המתחם — עד 2 קומות — 3-4 קומות — 5-8 קומות — מעל 8 קומות — מבנים שנבנו עד 1980

גרש	חלקה	כתובת	יח"ד	קומות	שנה	שטח חלקה במ"ר	הערות
8271	187	ברנר 4	-	-	-	3017	בית כנסת
8271	186	ברנר 6	-	-	-	1550	אתר ספורט שצ"פ
8269	81	שמואל הנציב 43	3	2	1957	658	
8269	80	שמואל הנציב 41	10	5	1972	603	
8269	79	שמואל הנציב 39	20	6	1970	1036	
8269	78	שמואל הנציב 37	15	5	1970	1008	
8269	77	שמואל הנציב 35	18	5	1972	1002	
8269	76	שמואל הנציב 33	12	3	1956	1099	
8269	148	שמואל הנציב 31 / סלומון 17	12	6	1968	605	
8271	151	שמואל הנציב 29 א'	10	3	1963	541	
8269	150	שמואל הנציב 29 ב'	10	3	1963	615	שנת בניה לפי בדיקת היתרים בבנייה
8271	207	שמואל הנציב 27	29	15	-	936	
8271	208	שמואל הנציב 25	10	8	1973	500	
8271	240	שמואל הנציב 23	-	-	-	462	גן ילדים
8268	106	דיזנגוף 8	14	6	1985	874	
8268	3	דיזנגוף 6	8	4	1957	970	שנת בניה לפי בדיקת היתרים
8268	4	דיזנגוף 4	24	6	1971	1000	
8268	5	דיזנגוף 2	18	7	1969	*947	מס' קומות ע"פ בדיקת היתרים
8271	82	ההסתדרות 10	12	5	1976	601	
8269	83	ההסתדרות 8	8	4	1971	699	מסחרי

	1000	1972	5	21	ההסתדרות 7	156	8271
	1000	1972	5	21	ההסתדרות 7 א'	155	8271
ספרייה מרכז שיטור קהילתי גן ילדים	1020				ההסתדרות 6 ב'	84	8269
					ההסתדרות 6 א'		
					ההסתדרות 6 ג'		
	994				ההסתדרות 4	192	8271
	243					151	8271
75					150	8271	
130					112	8271	
1583	1970	7	24	הרב קוק 42	148	8271	
1597	1970	7	20	הרב קוק 40	147	8271	
1409	1970	7	24	הרב קוק 38	146	8269	
1091	1974	4	12	הרב קוק 36	107	8269	
901	1969	5	20	הרב קוק 34	108	8269	
מסחרי קו אופ	2392	1994	10	20	הרב קוק 26 א'	180	8271
		1994	2	-	הרב קוק 26 ב'		
					סלומון 4		
3036	1982	8	25	הרב קוק 24	178	8271	
		9	25	הרב קוק 22			
849	1981	7	14	הרב קוק 20	80	8271	
2721	1982	9	25	סלומון 6	179	8271	
		9	25	סלומון 8			
604	1968	5	10	סלומון 15	149	8269	
1100	1952	4	24	סלומון 14	87	8271	
78	1963	3	8	סלומון 13	116	8271	
204					142	8271	
368					154	8269	
2788	2014	14	28		סלומון 12	119	8271
		13	26	סלומון 12 א'			
1379	1978	6	33	סלומון 10	117	8271	
900	1963	3	15	סלומון 3	109	8269	
900	1963	3	15	סלומון 5	106	8269	
900	1968	4	15	סלומון 7	105	8269	
901	1961	4	6	ההסתדרות 1 / סלומון 9	104	8269	
811	1970	7	15	ההסתדרות 2 / סלומון 11	110	8271	
203					141		
948	1972	4	18	ההסתדרות 3	111	8269	
1378	1971	5	19	ההסתדרות 5	145	8269	
מבני בית ספר ישורון	3164	-	-	-	אנדריוס 10	202	8271
					אנדריוס 8		
בית ספר ביאליק	9057	-	-	-	ביאליק 18	1	8268
	2934					88	8271
	64,434 מ"ר			741 יח"ד			סה"כ

נתונים אלה נלקחו מאתר GIS עירוני. יתכנו שינויים בין נתונים אלה להיתרי בניה מאושרים. בכל מקרה של אי התאמה, עדיפים היתרי הבניה המאושרים.

איפיון מתחם:

מיקום עירוני: המתחם ממוקם בצפון מערב מרכז העיר, בין הרחובות: הרב קוק, ביאליק, שמואל הנציב, ברנר. חוצים אותו הרחובות יואל סלומון, ההסתדרות.

שטח מתחם: כ-65 דונם.

יעודי קרקע מאושרים: מגורים ב', מגורים ד' ומגורים ה' לפי נת/100/ש1, שטח מיועד לספורט פרט לכדור, שטח לבנייני ציבור לפי נת/מק/417/18, שטח לבנייני ציבור לפי נת/מק/23/417, שטח לבנייני ציבור לפי נת/359, מגורים 1 ושטח לבנייני ציבור לפי נת/7/114, מגורים לפי נת/23/417, מגורים א' לפי נת/1/418, מגורים ב' לפי נת/מק/54/552, מגורים מיוחד לפי נת/548/א, מגורים ד' לפי 408-0206870, מגורים לפי נת/29/114.

טיפוסי בינוי קיימים: טיפוסים מגוונים ושנות בניה שונות.

מגרשים: בשטחים משתנים.

שירותי ציבור: גני ילדים: בטווח של 250 מ' קיימות 7 כיתות גן. בטווח הליכה של 500 מ' קיימות 17 כיתות גן. **בתי ספר יסודיים:** בשטח המתחם ובטווח של 500 מ' קיימים 2 מוסדות: אחד ממלכתי דתי, אחד ממלכתי. בטווח של 750 מ' קיימים 4 מוסדות: 2 ממלכתיים, 2 ממלכתיים דתיים. **חינוך על יסודי:** בטווח של 1500 מ' קיימים 9 מוסדות: אחד ממלכתי, אחד ממלכתי דתי, 4 חרדיים, 3 אקסטרניים. **בריאות:** בטווח של 500 מ' המתחם נהנה מקרבה לשני סניפי קופת חולים. **קהילה:** בטווח של 500 מ' מועדוניות, מעונות יום, ספריה, ספריה לעיוורים, דיור מוגן פרטי, מרכז לגיל השלישי, מרכז לנוער. **בתי כנסת:** קיימים 19 בטווח הליכה של 250-500 מ'.

תכנון תחבורתי: רשת הדרכים במתחם צרה. המתחם עצמו כמעט ואינו משורת בתחבורה ציבורית. המתחם ממוקם בקרבת שד' ויצמן משורת בתחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית, המתחם ממוקם גם בקרבת שלמה המלך שבו קיים שירות תחבורה ציבורית סביר.

תכנון עתידי "מהיר לעיר 2025": נתיבי העדפה ברשת "מהיר לעיר" מתוכננים בשד' ויצמן ושלמה המלך במרחק כ-300 מ' מהמתחם.

שבילי אופניים: בהתאם לתכנית "מהיר לעיר" מתוכננים שבילי אופניים לאורך שד' ויצמן ושלמה המלך. בהתאם לתכנית האב "השביל הבטוח" מתוכנן שביל אופניים לאורך יהושע טהון ובורוכוב שמבוצע בחלקו.

הנחיות כלליות:

המתחם מיועד להתחדשות חלקית באמצעות: פינוי בינוי ותמ"א 38. ככלל יותרו שיפוצי חזיתות עפ"י הנחיות פרטניות.

1. **תכנון מתחמי:** תכנית צל למתחם בשלמותו תהווה תנאי לקידום תכנון מפורט למתחם המשנה הראשון. תכנית הצל תכלול: בינוי, חלוקה למתחמי משנה (במידת הצורך), תועלות ציבוריות לפי חלקו היחסי של כל תת מתחם והבטחת התכנות מימוש של כל המתחם. **גמישות:** תותר חלוקת המתחם למתחמי משנה וקידום תכנון מפורט נקודתי, ככל שיוכח כי החלוקה לא תסכל יכולת מגרשים להתחדש. ככל שחולק המתחם, כל מתחם משנה יפריש חלקו היחסי בתועלות הציבוריות. מתחם לפינוי בינוי יכול לפחות 24 יח"ד במבנים שנבנו לפני 1.1.1980. **גמישות:** תכנית צל לחלק מהמתחם.

2. **יחס יח"ד:** עפ"י המפה השמאית טווח מכפיל יח"ד 3.5-3. יחס יח"ד הסופי יקבע בהתאם למאפייני המתחם ולמתווה התכנוני שיאושר.

3. **תועלת ציבורית:** המתחם יחויב בהפרשות לצרכי ציבור כגון: שב"צ, שצ"פ, שטחים מבונים בקומת הקרקע, הרחבות דרך בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים. היקף ההפרשה הציבורית בהתאם לפרוגרמה ולמתווה התכנוני. ככל הניתן עדיפות להפרשת קרקע בשטח שלא יפחת מ-700 מ"ר.

4. **תמורה לדיירים:** לפי מדיניות כלל עירונית. גודל מירבי של דירות התמורה לפי הקיים בהיתר +12 מ"ר +מרפסת בשטח 12 מ"ר. גודל דירות התמורה לא יפחת מ-60 מ"ר.

5. **תמהיל יח"ד:**

א. גודל דירה חדשה ממוצע יהיה 120 מ"ר (פלדלת), לא כולל דירות התמורה ודירות קטנות (כהגדרתן בחוק). **גמישות:** תתאפשר התאמת שטחי הבניה (הוספה או הפחתה) בהיקף שלא יעלה על 10 מ"ר משיקולים שינומקו.

ב. 20% מיחידות הדירור יהיו 'דירות קטנות' (כהגדרתן בחוק).

6. **הנחיות תכנון:**

א. בינוי מגוון בגבהים משתנים. ככל הניתן יתוכננו בכל מתחם משנה גם בניינים עד 10 קומות (ברוטו).

- בשמואל הנציב יותר גובה בינוי עד 30 קומות ברוטו (ק+28+גג). חזית מסחרית מחייבת.

- ברח' הרב קוק יותר גובה בינוי עד 25 קומות ברוטו (ק+23+גג). חזית מסחרית מחייבת.

- ברח' ההסתדרות יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).

- ברח' סלומון יותר גובה בינוי עד 15 קומות ברוטו (ק+13+גג).

- ברח' דזינגוף יותר גובה בינוי עד 20 קומות ברוטו (ק+18+גג).

- מסחר, תעסוקה ושטחי ציבור יבואו בנוסף לזכויות הבניה למגורים והיקפים ייקבע בתכנית מפורטת.

ב. בניה גבוהה (מעל 10 קומות ברוטו): 5 דירות בקומה טיפוסית. לא יותר דירות במפלס הקרקע. בניה מרקמית (עד 10 קומות ברוטו): 4 דירות בקומה טיפוסית, יותר דירות במפלס הקרקע בחזית אחורית/ צדדית.

ג. חניה: לפי מדיניות חניה כלל עירונית.

ד. צמצום כניסות לחניה: זיקת הנאה החדית בכניסות לחניה תת קרקעית למגרשים גובלים, בהתאם לצורך.

זיקת הנאה לציבור בחזית המבנים בתחום ק.ב קדמי ברחובות שמואל הנציב, הרב קוק, דזינגוף, ההסתדרות, סלומון ברוחב של 2 מטר לפחות. **גמישות:** צמצום זיקת הנאה באישור מהנדס העיר.

7. **בניינים בבניה מאוחרת/גבוהה:** בבניינים שהיתר הבניה הונפק לאחר 1.1.1980, תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד.

8. **הפקעות ומימוש שטח ציבורי מאושר:** אישור תצ"ר יהווה תנאי להיתר בניה. רישום השטח הציבורי יהווה תנאי לתעודת גמר.

9. **הפקעות מאושרות פרטניות:**

א. הרחבות דרכים שאושרו במסגרת תכנית מאושרת וטרם נרשמו, יירשמו על שם העירייה.

ב. שטחים וזכויות בניה יחושבו בשלב התכנון בהתאם לשטח החלקה המעודכנת לאחר הפחתת השטח המופקע.

<p>10. גמישות: א. תותר הוספת מגרשים לתחום המתחם באישור מהנדס העיר. שינוי גבולות המתחם בכפוף לבחינת התועלת הציבורית. ב. ככל שהדבר נדרש לצורך ייעול התכנון ובאישור מהנדס העיר, ניתן לכלול בתחום התכנון המפורט מבנים שקבלו היתר לאחר 1.1.1980, או בניינים בהם 6 קומות מגורים ומעלה. ג. תתאפשר גמישות במספר הקומות המירבי ובמספר יח"ד לקומה ככל שיוצדק במסגרת התכנון המפורט.</p>																																																																										
<p>11. מדיניות תכנון: מדיניות התחדשות עירונית מרכז העיר הינה מסמך מדיניות כהגדרתו בסעיף 22 להוראות תמ"א 38.</p>																																																																										
<p>12. שלביות: במימוש של מעל 20% מפוטנציאל תוספת יחידות דיור במרכז העיר, תידרש בדיקה תחבורתית ופרוגרמטית.</p>																																																																										
הנחיות חברתיות:																																																																										
<p>א. אפיון המתחם: 1. דרגה חברתית: 2. 2. שייכות לרובע תפעולי: צפון העיר. 3. מסחר קיים: שמואל הנציב 43, ההסתדרות 8. הרב קוק 26.</p>																																																																										
<p>ב. הנחיות: 1. דו"ח חברתי: יש לערוך דו"ח חברתי ראשוני כתנאי להצגת התכנון. הדו"ח החברתי יכלול התייחסות למסחר הקיים במתחם. 2. הקמת נציגויות בעלי דירות ומינוי עו"ד דיירים בהתאם ל"נוהל קידום מיזם למתחם התחדשות עירונית במסלול מיסוי". 3. סקר חברתי: יקבע בהתאם לממצאי דו"ח חברתי ראשוני. 4. קרן תחזוקה: לא פחות מ- 75% מבעלי הדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. לאחר בחינת הדו"ח החברתי תתאפשר גמישות.</p>																																																																										
היטלי השבחה:																																																																										
<p>יחולו היטלי השבחה מלאים (50%).</p>																																																																										
הנחיות פרטניות:																																																																										
<p>א. מגרשים לפינוי בינוי:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>גוש</th> <th>חלקה</th> <th>כתובת</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>8269</td><td>80</td><td>שמואל הנציב 41</td></tr> <tr><td>8269</td><td>78</td><td>שמואל הנציב 37</td></tr> <tr><td>8269</td><td>77</td><td>שמואל הנציב 35</td></tr> <tr><td>8269</td><td>76</td><td>שמואל הנציב 33</td></tr> <tr><td>8271</td><td>82</td><td>ההסתדרות 10</td></tr> <tr><td>8269</td><td>83</td><td>ההסתדרות 8</td></tr> <tr><td>8269</td><td>149</td><td>סלומון 15</td></tr> <tr><td>8271</td><td>142,114</td><td>סלומון 13</td></tr> <tr><td>8269</td><td>154</td><td>סלומון 13</td></tr> <tr><td>8271</td><td>156</td><td>ההסתדרות 7</td></tr> <tr><td>8271</td><td>155</td><td>ההסתדרות 7 א'</td></tr> <tr><td>8269</td><td>111</td><td>ההסתדרות 3</td></tr> <tr><td>8269</td><td>145</td><td>ההסתדרות 5</td></tr> <tr><td>8269</td><td>109</td><td>סלומון 3</td></tr> <tr><td>8269</td><td>106</td><td>סלומון 5</td></tr> <tr><td>8269</td><td>105</td><td>סלומון 7</td></tr> <tr><td>8269</td><td>104</td><td>ההסתדרות 1 / סלומון 9</td></tr> <tr><td>8269</td><td>107</td><td>הרב קוק 36</td></tr> <tr><td>8269</td><td>108</td><td>הרב קוק 34</td></tr> <tr><td>8268</td><td>3</td><td>דיזנגוף 6 – גמישות: יותר חיבור למגרשים רלוונטים בכרטיס מתחם 22.</td></tr> <tr><td>8271</td><td>151</td><td>שמואל הנציב 29 א'</td></tr> <tr><td>8269</td><td>150</td><td>שמואל הנציב 29 ב'</td></tr> <tr><td>8271</td><td>87</td><td>סלומון 14</td></tr> </tbody> </table>			גוש	חלקה	כתובת	8269	80	שמואל הנציב 41	8269	78	שמואל הנציב 37	8269	77	שמואל הנציב 35	8269	76	שמואל הנציב 33	8271	82	ההסתדרות 10	8269	83	ההסתדרות 8	8269	149	סלומון 15	8271	142,114	סלומון 13	8269	154	סלומון 13	8271	156	ההסתדרות 7	8271	155	ההסתדרות 7 א'	8269	111	ההסתדרות 3	8269	145	ההסתדרות 5	8269	109	סלומון 3	8269	106	סלומון 5	8269	105	סלומון 7	8269	104	ההסתדרות 1 / סלומון 9	8269	107	הרב קוק 36	8269	108	הרב קוק 34	8268	3	דיזנגוף 6 – גמישות: יותר חיבור למגרשים רלוונטים בכרטיס מתחם 22.	8271	151	שמואל הנציב 29 א'	8269	150	שמואל הנציב 29 ב'	8271	87	סלומון 14
גוש	חלקה	כתובת																																																																								
8269	80	שמואל הנציב 41																																																																								
8269	78	שמואל הנציב 37																																																																								
8269	77	שמואל הנציב 35																																																																								
8269	76	שמואל הנציב 33																																																																								
8271	82	ההסתדרות 10																																																																								
8269	83	ההסתדרות 8																																																																								
8269	149	סלומון 15																																																																								
8271	142,114	סלומון 13																																																																								
8269	154	סלומון 13																																																																								
8271	156	ההסתדרות 7																																																																								
8271	155	ההסתדרות 7 א'																																																																								
8269	111	ההסתדרות 3																																																																								
8269	145	ההסתדרות 5																																																																								
8269	109	סלומון 3																																																																								
8269	106	סלומון 5																																																																								
8269	105	סלומון 7																																																																								
8269	104	ההסתדרות 1 / סלומון 9																																																																								
8269	107	הרב קוק 36																																																																								
8269	108	הרב קוק 34																																																																								
8268	3	דיזנגוף 6 – גמישות: יותר חיבור למגרשים רלוונטים בכרטיס מתחם 22.																																																																								
8271	151	שמואל הנציב 29 א'																																																																								
8269	150	שמואל הנציב 29 ב'																																																																								
8271	87	סלומון 14																																																																								

גמישות:		
1. בכפוף לאישור מהנדס העיר, תותר גריעת או הוספת מגרש מתחום התכנון.		
2. בכפוף ליעול התכנון והתועלת הציבורית, ובאישור מהנדס העיר, ניתן יהיה לכלול בתחום התכנון של מתחם משנה זה את מגרש: גוש 8269 חלקה 81 (שמואל הנציב 43).		
ב. במגרשים המפורטים להלן, מבנים בעלי 6 קומות ומעלה שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות. חיזוק/עיבוי יתאפשר במקרים נקודתיים.		
גוש	חלקה	כתובת
8269	79	שמואל הנציב 39
8269	148	שמואל הנציב 31 / סלומון 17
8271	208	שמואל הנציב 25
8268	5	דיזנגוף 2
8268	4	דיזנגוף 4
8271	148	הרב קוק 42
8271	147	הרב קוק 40
8269	146	הרב קוק 38
8271	117	סלומון 10
8271	110,141	ההסתדרות 2 / סלומון 11
ג. למגרשים המפורטים להלן, ניתן היתר בניה לאחר 1.1.1980. תתאפשר התחדשות באמצעות שיפוצי חזיתות בלבד:		
גוש	חלקה	כתובת
8271	180	הרב קוק 26 א', הרב קוק 26 ב', סלומון 4
8271	178	הרב קוק 24, הרב קוק 22
8271	80	הרב קוק 20
8271	179	סלומון 6, סלומון 8
8271	119	סלומון 12, סלומון 12 א'

לא חותמים לפני שלומדים!

העיריה מפצירה בבעלי הנכסים להתעמק בתחום ההתחדשות העירונית, טרם חתימה על מסמך משפטי מחייב, ופועלת על מנת לספק את כל המידע הנחוץ לשם כך. מוזמנים ליצור קשר עם אגף להתחדשות עירונית.

מייל: hit.ironit@netanya.muni.il

טלפון: 09-8608826